TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

-BANCA POPOLARE
DI PUGLIA E BASILICATA
Soc. Coop. per azioni -

Contro

[redacted]

(N. 260/2015 e N. 657/2015 R.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018ebb66bc1b4e70

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 260/2015 promosso da:

"BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. per azioni"

contro

[redacted]

riunito al procedimento n° 657/2015 promosso da

"BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. per azioni"

[redacted]

Udienza di giuramento: 11/04/2016

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, i seguenti quesiti: Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) *provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*
2) *all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizza-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018ebb66bc1b4e70

zione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell' individuazione del bene;*

c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*

c_1) se le opere sono sanabili;

c_2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c_3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c_4) i probabili relativi costi;

3. *accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;*

4. *rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:*

   a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

   b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a quale titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risulterebbero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; si precisi che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

d) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

e) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

f) *l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

f_1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso /es. uso, abitazione, servitù ecc.);

f_2) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) *l'Esperto dovrà fornire altresì le seguenti informazioni:*

g_1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie;

g_2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018ebb66bc1b4e70

g_3) eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia;

5. *fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.*
6. *alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*
7. *invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.*
8. *depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.*
9. *segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
10. *in caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*
11. *acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

12. *sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.*
13. *riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.*

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
260/2015	1	[redacted] Unità immobiliare sita in Taranto, Via di Palma n.30, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, particella 2306 con il subalterno 1, categoria C/1, mq 63, R.C. € 920,79;
260/2015 657/2015	2	[redacted] Unità immobiliare sita in Taranto, Via Cesare Battisti n.22 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 348 con il subalterno 34 cat. A/2, vani 7,5, R.C. € 813,42.

Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	319	2306	1	C/1	3	63 mq	Totale: 55 mq	€ 920,79

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

[redacted]								
Lotto 2	244	348	34	A/2	2	7,5 vani	Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 199 mq	€ 813,42
[redacted]								

I dati catastali originali sopra indicati non hanno subito variazioni. Pertanto i dati attuali risultano confermati:

Catasto urbano - Dati Aggiornati								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	319	2306	1	C/1	3	63 mq	Totale: 55 mq	€ 920,79
[redacted]								
Lotto 2	244	348	34	A/2	2	7,5 vani	Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 199 mq	€ 813,42
[redacted]								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

1) Invio lettera raccomandata A/R all'esecutata (All. n.1) e fax ai creditori procedenti;
2) Esecuzione sopralluogo in data 19/07/2016 e 24/08/2016 (Verbale in Allegato n.2 e n.3);

Acquisizione di:

3) Copia delle Note di Trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.4 e n.5);
4) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (Allegato n.6);
5) Visure catastali (All. n.7 e n.16), stralci di mappa (All. n.8 e n.17) e planimetrie catastali (All. n.9 e n.18);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

6) Copia del titolo notarile di provenienza (All. n.10);
7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Taranto, con la localizzazione degli immobili (All. n.11 e n.19);
8) Planimetrie di rilievo dello stato di fatto (All. n.12 e n.20);
9) Copia documentazione tecnico-amministrativa rilasciata dal Comune di Taranto (All. n.13 e n.21);
10) Copia Dichiarazione di Abitabilità (Allegato n.14 e n.22);
11) Copia Concessione di suolo pubblico (Allegato n.15);
12) Copia Contratto di locazione (Allegato n.15/bis).

Sopralluoghi

Sono stati effettuati due sopralluoghi in data 19/07/2016 e 24/08/2016, come risultante dai verbali allegati (All. n.2 e n.3). In occasione degli stessi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi degli immobili in base ai quali sono state redatte le planimetrie dello stato di fatto riportate in Allegato n.12 e n.20.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto degli identificativi catastali e opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, valutate le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
260/2015	1	Quota di proprietà pari a 4/6 del locale commerciale sito nel Comune di Taranto, Via Di Palma n.30, piano terra, avente superficie utile pari a circa 63 mq. L'immobile confina a nord con Via Di Palma, ad est con androne condominiale del civico n.32, a sud con cortile interno, salvo altri. L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, p.lla 2306, sub 1, Via Federico Di Palma n.30, piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3, consistenza 63 mq, superficie catastale 55 mq, Rendita Euro 920,79.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

260/2015 657/2015	2	Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Cesare Battisti n.22, posto al settimo piano con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto di cinque vani e accessori; confinante con Via Cesare Battisti, vano scale, cortile interno, salvo altri; riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244 p.lla 348 sub 34, cat. A/2 cl. 2^, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 200 mq totale escluse aree scoperte 199 mq, rendita € 813,42 - Via Cesare Battisti n.22 piano 7.

Nota: Come risultante nelle note di trascrizione degli atti di pignoramento (Allegati n.4 e n.5), la procedura è promossa nei confronti [redacted] e quindi per le quote di proprietà a lei spettanti. Di conseguenza il lotto N.1 risulta pignorato limitatamente alla quota di sua proprietà, pari a 4/6.

Catasto urbano - Lotti reindividuati								
Lt.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto								
Lotto 1	319	2306	1	C/1	3	63 mq	Totale: 55 mq	€ 920,79
[redacted]								
Lotto 2	244	348	34	A/2	2	7,5 vani	Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 199 mq	€ 813,42
[redacted]								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

Lotto N. 1

Descrizione sintetica:

Quota di proprietà pari a 4/6 del locale commerciale sito nel Comune di Taranto, Via Di Palma n.30, piano terra, avente superficie utile pari a circa 63 mq. L'immobile confina a nord con Via Di Palma, ad est con androne condominiale del civico n.32, a sud con cortile interno, salvo altri. L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, p.lla 2306, sub 1, Via Federico Di Palma n.30, piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3, consistenza 63 mq, superficie catastale 55 mq, Rendita Euro 920,79.

Caratteristiche zona

L'immobile è sito in Taranto, in Via Federico Di Palma n.30, in un'area completamente urbanizzata e centrale della città, area a destinazione pedonale, nel tratto compreso tra Via Pupino e Via Nitti.

La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali. In particolare Via di Palma costituisce una delle strade cittadine a maggiore vocazione commerciale, in pieno centro cittadino.

In Allegato n.8 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso il locale commerciale di che trattasi. In Allegato n.11 è riportato lo stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata la localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Fabbricato

Il locale è compreso in un fabbricato composto da piano terra e due piani superiori. È collocato al piano terra e vi si accede direttamente da marciapiede di Via Di Palma.

Il prospetto del fabbricato prospiciente Via Di Palma si presenta al piano terra quasi interamente occupato dalle vetrine dei negozi, mentre i piani superiori sono intonacati e rifiniti con cornici in pietra. Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato. Nella foto n.2 sono visibili l'ingresso del locale e le adiacenti vetrine. Si tratta di un fabbricato edificato nei primi decenni del secolo scorso. Non si è reperita alcuna documentazione tecnico-amministrativa presso l'U.T.C. di Taranto relativa alla costruzione del fabbricato, in considerazione dell'antica epoca di costruzione e scarsa documentazione disponibile riferita a quella epoca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale in Taranto al piano terra in Via Di Palma n.30, si accede direttamente da marciapiede, all'ingresso è presente un gradino. Il locale commerciale è attualmente adibito a negozio di abbigliamento. Il locale è composto da un vano con affaccio su strada destinato alla vendita, un ripostiglio, bagno e piccolo cortile interno. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale.

In All. n.9 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In All. n.12 è riportata la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con l'indicazione delle dimensioni. Dal confronto non si riscontrano difformità sostanziali.

Le foto nn. 3-4-5 raffigurano il locale dall'interno. Le foto nn. 6-7-8 si riferiscono al ripostiglio, bagno e cortile esterno.

Il cortile esterno scoperto è della superficie di 5 mq; è accessibile da porta in ferro ubicata nel ripostiglio. L'area è delimitata da recinzione composta da muretto con sovrastante ringhiera metallica oltre a cancelletto di confine con altra proprietà. Il cortile di pertinenza si affaccia nel cortile interno del fabbricato. Il bagno è ubicato all'esterno, porta a sinistra entrando nel cortile dalla porta del ripostiglio; il bagno della superficie di 1,8 mq è privo di finestra.

Il vano adibito alla vendita si presenta con copertura a volta di diversa tipologia: in parte è con volta a stella altezza massima pari a 4,60 mt e in parte è con volta a padiglione con altezza massima pari a 4,70 mt, il ripostiglio è con volta a botte con altezza massima pari a 2,40 mt e il bagno con solaio piano ha altezza pari a 1,85 mt.

La superficie utile interna è complessivamente 63 mq circa (di cui il vano destinato alla vendita 54 mq circa), oltre all'area esterna scoperta di pertinenza di 5 mq.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in muratura di tufo. Il muro esterno prospiciente Via Di Palma è dello spessore di 1,00 mt, mentre il muro esterno con affaccio sul cortile è dello spessore di 55 cm. Il locale ha un livello di finitura interna buono. I pavimenti sono in gres ceramico formato 60x60 cm di colore grigio. Muri interni e volte entrambi intonacati, archi in pietra di tufo non intonacati. Infisso d'ingresso in lega di alluminio e vetro antisfondamento. La porta per accedere al cortile è in ferro. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di climatizzazione canalizzato, l'unità esterna di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

condizionamento è posizionata al di sopra della copertura del bagno.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è provvisto di vaso e lavandino, porta in ferro. Il cortile aperto si presenta con pavimento in gres ceramico, è presente a pavimento una piletta di raccolta dell'acqua; muretto di confine con sovrastante ringhiera metallica e cancelletto al confine con altra proprietà.

Il locale è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Stato manutentivo

Il locale è in buono stato di manutenzione generale sia all'interno che nelle parti comuni, tenuto conto tuttavia che all'atto del sopralluogo i muri risultavano per buona parte non visibili in quanto coperti dall'arredo e scaffalature del negozio in attività.

Conclusioni

L'immobile consiste in un locale commerciale al piano terra sito in Taranto, Via Di Palma n.30, con accesso diretto da marciapiede; la zona in cui è ubicato l'immobile è area pedonale. E' composto da un vano d'ingresso destinato alla vendita, un ripostiglio, bagno e cortile esterno. L'immobile è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e due piani superiori, costruito nei primi decenni del '900. L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione generale.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
Ambiente	***Superficie utile***
Locale commerciale - Vano destinato alla vendita	53,7 mq
Ripostiglio	8,1 mq
Bagno	1,8 mq
Cortile	5,0 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	***Superficie***
Superficie utile	63,6 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

Confini

L'immobile confina a nord con Via Di Palma, ad est con androne scala condominiale del civico n.32, a sud con cortile interno, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Taranto							
319	2306	1	C/1	3	63 mq	Totale: 55 mq	€ 920,79
[redacted]							

Nota: In All. n.7 è riportata copia della Visura catastale storica.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. non ha reperito alcuna documentazione tecnico-amministrativa presso l'U.T.C. di Taranto relativa alla costruzione del fabbricato, in considerazione dell'antica epoca di costruzione e scarsa documentazione disponibile riferita a quella epoca.

Risulta rilasciato Titolo Abilitativo in Sanatoria N.119 del 28/05/2015 (pratica n.961/C), ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di vetrine espositive sul prospetto di via di Palma. In Allegato n.13 è riportata copia del provvedimento rilasciato corredato di elaborati grafici.

Agibilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Taranto risulta presentata Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art.25 c.5 bis del DPR 380/2001 , prot. n.152123 del 01/10/2015, registrata al n.80 del 29/10/2015 (Allegato n.14).

Difformità

L'immobile non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e i grafici di progetto allegati al Titolo Abilitativo in Sanatoria N.119 del 28/05/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

(pratica n.961/C), riportato in All. n.13.

Condonabilità

Non ci sono difformità da condonare.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 21 Settembre 2015						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
Taranto - Fg. 319 P.lla 2306 sub 1 [redacted]						
Proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Ettore Leccese	29 Luglio 2000	01 Agosto 2000	9633
Proprietà	1/6	Successione	Uff. Registro Taranto n.1782 vol. 9990/11	03 Maggio 2011	26 Settembre 2012	17347
Taranto - Fg. 319 P.lla 2306 sub 1 [redacted]						
Proprietà	1/6	Successione	Uff. Registro Taranto n.1782 vol. 9990/11	03 Maggio 2011	26 Settembre 2012	17347
Taranto - Fg. 319 P.lla 2306 sub 1 [redacted]						
Proprietà	1/6	Successione	Uff. Registro Taranto n.1782 vol. 9990/11	03 Maggio 2011	26 Settembre 2012	17347

Nota: In All. n.10 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza per Notar Ettore Leccese Rep. n.16682 del 29/07/2000.

Copia della Denunzia di Successione in morte [redacted] .1782 vol. 9990/11 del 03/05/2011 è stata richiesta all'Ufficio del Registro di Taranto e non ancora rilasciata. Il sottoscritto C.T.U. si riserva di integrare la perizia con la copia della Denunzia di Successione non appena sarà rilasciata dall'Ufficio del Registro di Taranto.

Inoltre risulta stipulato [redacted] l Comune di Taranto contratto di concessione in uso di suolo pubblico per l'installazione delle vetrine, della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

durata di anni 6 decorrenti dal 25/03/2015, con canone annuo di euro 131,88, registrato a Taranto il 31/03/2015 serie 3 n.1181. Copia di tale contratto è riportata in Allegato n.15.

Iscrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
2199	01/04/2009	Iscrizione	Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a.
[redacted]			

Trascrizioni			
N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
9062	25/06/2015	Trascrizione	Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. per azioni con sede in Matera
[redacted]			

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
Locazione	01/12/2014	Taranto serie 3T n.7412	30/12/2014	21.600,00
[redacted]				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	***planim. attuale***	***planim. catastale***	***planim. progetto***	***loc.***	***estratto matrim.***	***condono***
Si	Si	Si	Si	Si	Sì	Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	***Estratto di mappa***	***Cert.. catastale***	***Cert. ipotecario***	***Cert. notarile***	***Dest.Urb..***	***Storico ventenn.***
Sì	Si	Sì	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile consiste in un locale commerciale adibito a negozio di abbigliamento, al piano terra sito in Taranto, Via Federico Di Palma n.30, con accesso diretto da marciapiede. La zona in cui è ubicato l'immobile è pedonale. E' composto da un vano d'ingresso destinato alla vendita, un ripostiglio, bagno e cortile esterno. L'immobile è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e due piani superiori, costruito nei primi decenni del '900. L'immobile è nel complesso in buono stato di manutenzione generale.

La superficie utile interna è complessivamente 63 mq oltre al cortile di 5 mq. Le altezze sono variabili in base alla tipologia di copertura; vano d'ingresso in parte con volta a stella altezza massima 4,60 mt e in parte con volta a padiglione altezza massima 4,70 mt, ripostiglio con volta a botte altezza pari a 2,40 mt e bagno con solaio piano altezza pari a 1,85 mt.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto della destinazione, delle caratteristiche costruttive, finiture, della ottima posizione nel centro urbano, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato dell'immobile è pari a 4.000,00 €/mq, con riferimento alla superficie utile. L'immobile ha una superficie utile di circa 63 mq. Pertanto il valore dell'immobile è:

V1= 4.000,00 x 63 = 252.000,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 1.000,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 12.000,00 euro. Detrat-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018ebb66bc1b4e70

to il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 9.000,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 9.000,00 : 0,03 = 300.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V'= (V1+V2)/2 = 276.000,00 Euro.

La quota di proprietà [redacted] pari ai 4/6. Il relativo valore pertanto è:

V= 276.000,00 x 4/6 = **184.000,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Quota di proprietà pari a 4/6 del locale commerciale sito nel Comune di Taranto, Via Di Palma n.30, piano terra, avente superficie utile pari a circa 63 mq. L'immobile confina a nord con Via Di Palma, ad est con androne condominiale del civico n.32, a sud con cortile interno, salvo altri. L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319, p.lla 2306, sub 1, Via Federico Di Palma n.30, piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3, consistenza 63 mq, superficie catastale 55 mq, Rendita Euro 920,79.

Valore di mercato: 184.000,00 euro

(euro centoottantaquattromila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b10a5589095031018 0ebb66bc1b4e70